

- нехватка існуючих у ЖЕО засвідків для свого розвитку і модернізації матеріально-технічної бази.

Оцінюючи позитивно проводимі зміни в механізмі ціноутворення в сфері житлового господарства, необхідно відзначити, що вищевказані проблеми потребують негайного рішення, так як суттєво знижують ефективність проводимих перетворень. Крім того, розрахунок диференційованої ставки квартирної плати ґрунтується на «усереднених» витратах, що принципово невірно. Для рішення проблеми усунення суперечностей між споживачами і житлово-експлуатаційними організаціями, по нашому мнению, необхідно найшвидший перехід на нову розрахункову базу, ґрунтовану на об'єктному обліку.

1. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002-2005 роки і на період до 2010 року. – www.djkg.gov.ua.

2. О совершенствовании системы государственного регулирования размера квартирной платы и платы за содержание домов и придомовых территорий: Постановление КМ Украины от 22.06.1998 г.

3. Оніщук Г.І. Економіка ЖКГ: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики // Економіка України. – 2001. – №5. – С.24-30.

4. Княжеченко В.В. Совершенствование ценовой политики в жилищном хозяйстве в современных условиях. // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.44. – К.: Техніка, 2002. – С.153-157.

5. Славута О.І. Формування плати за найм як окремої складової квартирної плати // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.41. – К.: Техніка, 2002. – С.92-96.

6. Строкань Т.М. Регіональний розвиток ЖКГ України. – Черкаси, 2001. – 326 с.

Получено 25.11.2005

УДК 338.241

Р.І.ЗАВОРОТНІЙ

Київський національний економічний університет

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ КРЕДИТУВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ В УКРАЇНІ

Обґрунтовується економічна доцільність запровадження нового банківського продукту з кредитування незавершеного будівництва. Наводиться перелік основних, на думку автора, чинників, що можуть спричинити у майбутньому кризу розвитку будівельного ринку України. Характеризуються поточні тенденції використання облігаційних інструментів позики та банківського кредитування.

Актуальність цієї роботи полягає в тому, що в ній розглянуто й обґрунтовано сучасні проблеми зовнішнього фінансування у вітчизняну будівельну галузь.

Протягом останніх чотирьох років в Україні спостерігається постійне, іноді стрімке, подорожчання нерухомого майна. Незадоволений

попит породжує масові спекуляції і, як наслідок, високу рентабельність будівництва об'єктів як житлового, так і комерційного призначення. Це зумовило постійну появу нових учасників будівельного ринку. Тяжіння операторів ринку до обласних центрів є закономірним фактом, але в умовах жорсткої боротьби не за споживача, а за земельні ділянки компанії вимушені заздалегідь резервувати існуючі в обмеженій наявності площі під забудову. Таким чином, диверсифікація власного капіталу по декількох об'єктах призводить до виникнення його повсякчасного дефіциту на місцях. Для нових учасників ринку – малих будівельних компаній – загроза виробничих простоїв більш висока, оскільки за наявності навіть лише одного проекту виникає потреба у залученні додаткових фінансових ресурсів зі сторони. Усі вищезазначені факти характеризують значну актуальність проблеми кредитування будівництва в Україні.

Економічним проблемам розвитку будівельної галузі приділяється значна увага такими вченими-економістами: І.С.Степановим, Ю.Ф.Симіоновим, К.В.Крикун, О.В.Колесніковим, П.С.Роготином [1-5] та ін. При цьому ними були розглянуті такі аспекти, як постачання будматеріалів, фінансування технологічного розвитку, податкового впливу на виробничі процеси, тощо. Проте, ці автори у недостатньо повному обсязі дослідили вплив ринкової кон'юнктури на розвиток будівельних підприємств.

Метою нашого дослідження виступає аналіз тенденцій розвитку, механізмів залучення зовнішнього фінансування у капітальне будівництво в Україні та винесення пропозицій щодо їх удосконалення. Так, лише пару років тому в країні були відсутні механізми банківського кредитування незавершеного будівництва, адже кредитування за своєю сутністю передбачає отримання кредитором від позичальника ліквідного забезпечення (застави), чого окрім значно зношеного обладнання не можуть запропонувати будівельні трести. При цьому не є секретом, що підрядниками часто використовуються будівельні крани ще радянського виробництва, а в умовах гонитви за новими земельними ділянками компанії спрямовують кошти аж ніяк не на оновлення наявних виробничих фондів.

Але останнім часом ситуація на грошово-кредитному ринку змінилася, і умови банківського кредитування будівельників значно лібералізувалися. Так, на вітчизняному ринку спершу з'явилися схеми кредитування забудовників-учасників фінансово-промислових груп, до яких входять банки-кредитори (наприклад, активному розвитку компаній «УкрСиббуд» та «УкрСибінвест» успішно сприяє АКІБ «УкрСиббанк»).

Об'єктами кредитування будівництва можуть виступати земля, незавершене будівництво, виробниче устаткування, інструменти та інвентар. При цьому інвесторами можуть бути фізичні особи, корпоративні підприємства та інституціональні інвестори (банківські установи, пенсійні фонди, страхові компанії, взаємні фонди, інвестиційні компанії).

При аналізі кредитування будівельників не можна нехтувати фактором поступового зниження ставок іпотечного кредитування. Так, протягом I півріччя 2005 р. ставка знизилася з 14 до 9,5%, або на 32,1%. Цей фактор, а також нестримне подорожчання нерухомості штовхає громадян активніше залучатися до інвестування будівництва. На відміну від традиційного первинного та вторинного іпотечного кредитування готових об'єктів вітчизняними «ноу-хау» виступають облігаційні схеми інвестування незавершеного будівництва. Так, АППБ «Аваль» за договорами слугує емітентом облігацій забудовників. При цьому кожен цінний папір забезпечується певною кількістю квадратних метрів у проєктованих новобудовах. Будтрести реалізують облігації клієнтам-фізичним особам, яких, в свою чергу, під заставу зазначених облігацій кредитує банк.

Банки йдуть на поступки будівельним компаніям і відносно погашення кредитів. Так, не чекаючи повного продажу позичальниками площ об'єктів, банки готові власноруч реалізовувати частину квартир, яка і виступає платою за позиками. Деякі дані щодо емітентів наведено у таблиці

Згідно з дослідженнями В.В.Вітлінського [6, с.234], залежність кредитної ставки від ризику втрати позичених коштів має вигляд, наведений на рисунку.

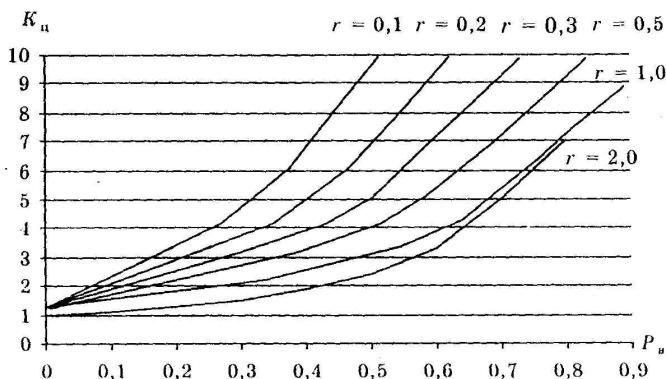
Виходячи з наведеної залежності, можна навести рекомендацію щодо подальшої лібералізації кредитних продуктів банківського сектору. Її суть криється у поступовому зниженні відсоткової ставки банку залежно від ступеня завершеності будівельного проєкту. Це сприятиме зростанню стимуляції будівельників зі вчасного (або навіть із випередженням планових строків) закінчення проєкту.

Наприклад, з метою реалізації проєкту капітального будівництва підприємством у банку одержано 10 млн. дол. (оскільки ставки за валютними кредитами нижчі за вартість позики в національній валюті) під 16% річних. Плановий термін реалізації проєкту – 24 місяці. В кінці першого року будівництво об'єкта було здійснено на 50%, через 15 місяців – на 75%, а через 19 місяців проєкт було закінчено. При цьому кредитним договором передбачено зниження відсоткової ставки

на 1% відповідно до реалізації проекту на кожні 25% після виконання половини робіт.

Випуски цільових облігацій під будівництво, зареєстровані ДКЦПФР
у 2004 - першій половині 2005 р.

Компанія-емітент	Сума емісії, млн. грн.
ТОВ "Каштанове місто"	190,9
ДП "Міськбудінвест"	84
ТОВ "Житло киянам"	132,6
ТОВ "СКВО"	156
ТОВ "Харківжитлобуд-1"	6,8
ПП "Будсервіс-ХХІІ"	34,7
ТОВ "Проектно-будівельний комплекс"	5,9
ТОВ "Українська інвестиційно-інжинірингова компанія"	45
ТОВ "Роспромінвест"	87,2
ТОВ ВДІ "Одеса-Інтерпроект"	9,53
ЗАТ "Енвіл"	19,1
ТОВ "Столиця"	104,4
ЗАТ "Дніпрожитлобуд"	17,5
ТОВ "Виробничий вектор"	14,3
ТОВ "Виробничий вектор"	58
ТОВ "ІК "Комфорт-Інвест"	143,2
ТОВ "Територіальне міжгосподарське об'єднання "ЛІКО-Холдинг"	207,6
ТОВ "Інвестиційно-будівельна корпорація "Місто"	23,4
ТОВ "МТН"	10
ТОВ "Градострой"	80,5
ТОВ "Градострой"	20



Криві, які характеризують збільшення ставки кредитного відсотка при зростанні ризику втрати позичених коштів ($K_{ц}$ – кредитна ставка, $P_{н}$ – ризик)

Середня річна відсоткова ставка складає:

$$\% = \frac{12}{24} 0,16 + \frac{3}{24} 0,15 + 0,14 = 0,12209 \text{ або } 12,209\%.$$

Таким чином, загальна плата за користування кредитом становитиме:

$$\Sigma = 10 \text{ млн. дол.} \times 0,12209 \times \frac{19}{12} = 1933090 \text{ дол.}$$

При цьому загальна економія коштів для будівельної компанії при передбаченій у договорі змінній кредитній ставці дорівнюватиме:

$$\Sigma = 10 \text{ млн. дол.} \times 0,16 \times \frac{19}{12} - 1933090 = 600,24 \text{ тис. дол.}$$

Параметри часу виконання проекту у моделі розрахунку середньої річної ставки слугують для будівельників стимулюючим фактором з прискореної реалізації будівництва, оскільки, як можна бачити, завдяки цьому досягається значна економія коштів. Але існує загроза виникнення махінацій з боку позичальників, направлених на умисне подовження планових термінів реалізації проекту, за рахунок чого також може бути досягнуто значне зниження середньої відсоткової ставки.

Стрімке подорожчання нерухомості є, без сумніву, негативним фактором соціально-економічного розвитку країни. Не є також секретом, що високий рівень існуючих цін у майбутньому призведе до обвалу нерухомого ринку. На сьогодні існують наступні загрози щодо стабілізації цін на нерухомість:

- зміна власників металургійних комбінатів та, як наслідок, обсягів зарубіжних інвестицій у металургійну галузь внаслідок реприватизації. Зазначений фактор може перетворитися на ціновий, оскільки метал як будівельний матеріал з початку 2004 по середину 2005 р. подорожчав з 1200 грн. за тону до 2800-3000 грн.;

- законодавчі перепони щодо лібералізації механізмів залучення забудовниками інвестицій. Не секрет, що певні інструменти, як наприклад, цільові облігації, є за своєю суттю досить спірними. Так, власники зазначених облігацій можуть вимагати від підрядника будь-яку квартиру у закінченому об'єкті незважаючи на раніше укладений договір резервування. Окрім того, у разі вторинного продажу частки облігацій на відповідні площі однієї квартири можуть претендувати одразу ж декілька власників «метрових» цінних паперів. Наостанок, емітовані цільові облігації, що виступають заставою під банківський кредит, у випадку виникнення форс-мажорних обставин можуть не знайти аде-

кватної відповідності майна позичальника.

Загроза лібералізації механізмів інвестування у капітальне будівництво на даний момент є значною, оскільки нещодавно урядом було направлено до Верховної Ради декілька законодавчих ініціатив щодо регламентації залучення коштів фізичних осіб виключно через фонди фінансування нерухомості при банківських установах, що автоматично ліквідує існуючі облігаційні схеми та додасть до кінцевої ціни нерухомості вартість послуг зазначених посередників;

- нормативне втручання з боку місцевих, районних адміністрацій. Так, на сьогодні однією з обов'язкових умов з правил забудови м.Києва є забезпечення стовідсоткового підземного паркінгу, що значно підвищує собівартість будівельного об'єкта та іноді спричиняє зниження поверховості будівлі.

Нині не тільки приватним сектором, але й державою розробляються програми з подальшого розвитку будівництва в Україні. Так, влітку 2005 р. Уряд нормативно затвердив нового учасника будівельного ринку – Державну іпотечну установу. Передбачається, що цей орган з початковим статутом у 20 млн. грн. у майбутньому стане крупним гравцем і навіть впливатиме на галузеве ціноутворення. На нашу думку, навіть за використання грошово-кредитного мультиплікатора зазначений план без додаткових фінансових вливань є нездійсненним. Проте, в проекті Державного бюджету на 2006 р. передбачено фінансування установи у розмірі 1 млрд. грн. Якщо зазначені зміни буде прийнято, можна сподіватися на позитивні зміни у майбутньому розвитку вітчизняного будівельного ринку.

1. Экономика строительства / И.С.Степанов, В.Я.Шайтанов, Б.А.Волков и др. – М.: Юрайт, 1998. – 413 с.

2.Симионов Ю.Ф. Экономика строительства. – М.: Росто, 2003. – 352 с.

3.Крикун К.В. Ринкова економіка підприємств будівельної індустрії. – К.: КНУБА, 2004. – 232 с

4.Колесніков О.В. Комплексне планування собівартості у будівництві. – К.: Будівельник, 1991. – 321 с.

5.Роготин П.С. Економіка будівельних організацій. – К.: Вид. дім "Скарби", 2001. – 289 с.

6.Кредитний ризик комерційного банку / В.В.Вітлінський та ін. – К.: Знання, 2000. – 251 с.

Отримано 01.12.2005